

**PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH TANPA PERSETUJUAN**

**KREDITOR SELAKU PEMEGANG HAK TANGGUNGAN**

**(Suatu Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia  
Cabang Basuki Rahmat Surabaya)**



**Disusun Oleh :**

**NURCHAMID**

**NIM : 02113054**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

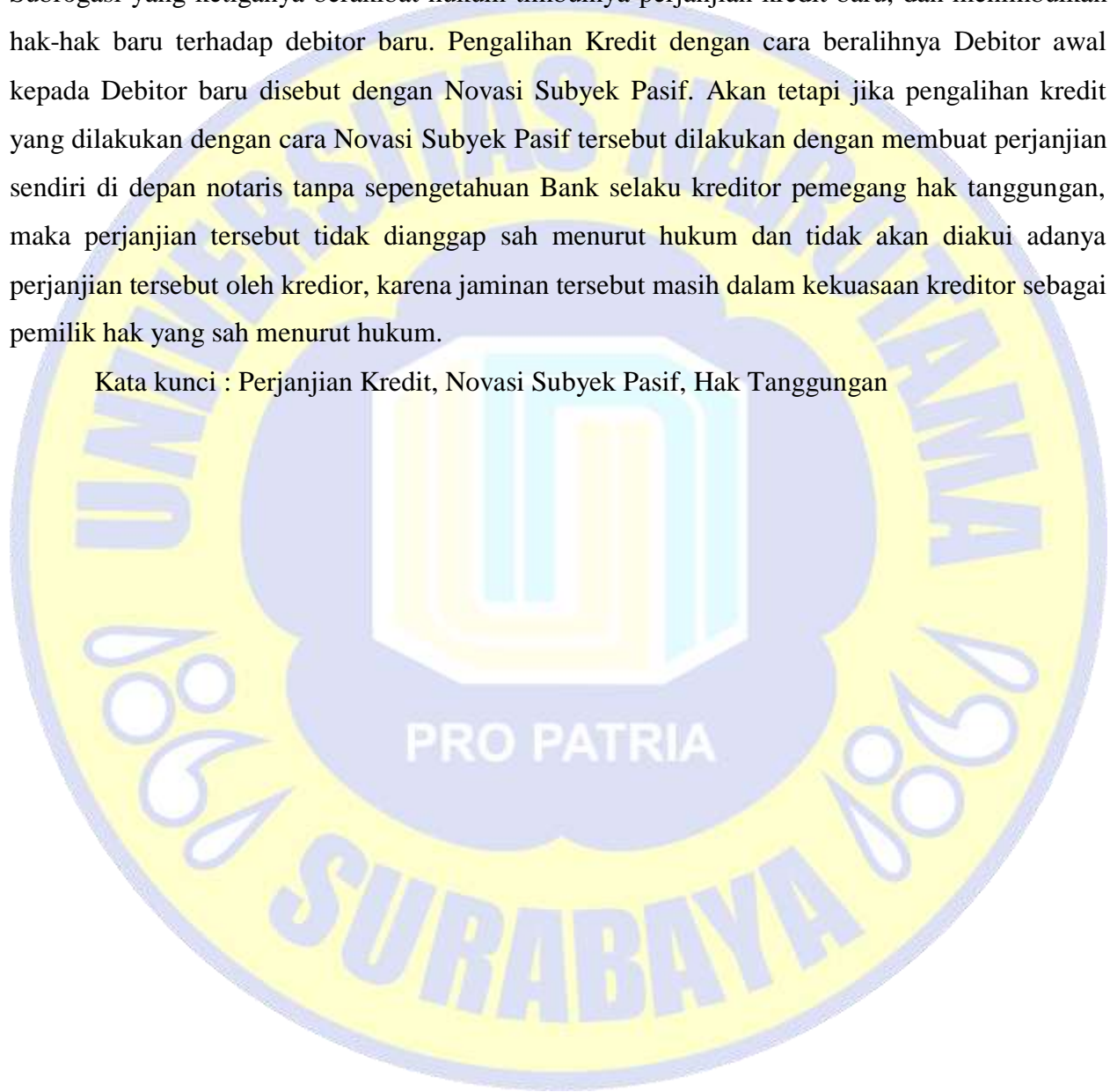
**SURABAYA**

**2017**

## **ABSTRAK**

Salah satu cara yang dilakukan oleh Debitor untuk menghindari wanprestasi terhadap Kredit Pemilikan Rumah yaitu dengan cara mengalihkan perjanjian kredit tersebut kepada Debitor lain. Pengalihan kredit tersebut dapat dilakukan dengan cara Cessie, Novasi maupun Subrogasi yang ketiganya berakibat hukum timbulnya perjanjian kredit baru, dan menimbulkan hak-hak baru terhadap debitor baru. Pengalihan Kredit dengan cara beralihnya Debitor awal kepada Debitor baru disebut dengan Novasi Subyek Pasif. Akan tetapi jika pengalihan kredit yang dilakukan dengan cara Novasi Subyek Pasif tersebut dilakukan dengan membuat perjanjian sendiri di depan notaris tanpa sepengetahuan Bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan, maka perjanjian tersebut tidak dianggap sah menurut hukum dan tidak akan diakui adanya perjanjian tersebut oleh kreditor, karena jaminan tersebut masih dalam kekuasaan kreditor sebagai pemilik hak yang sah menurut hukum.

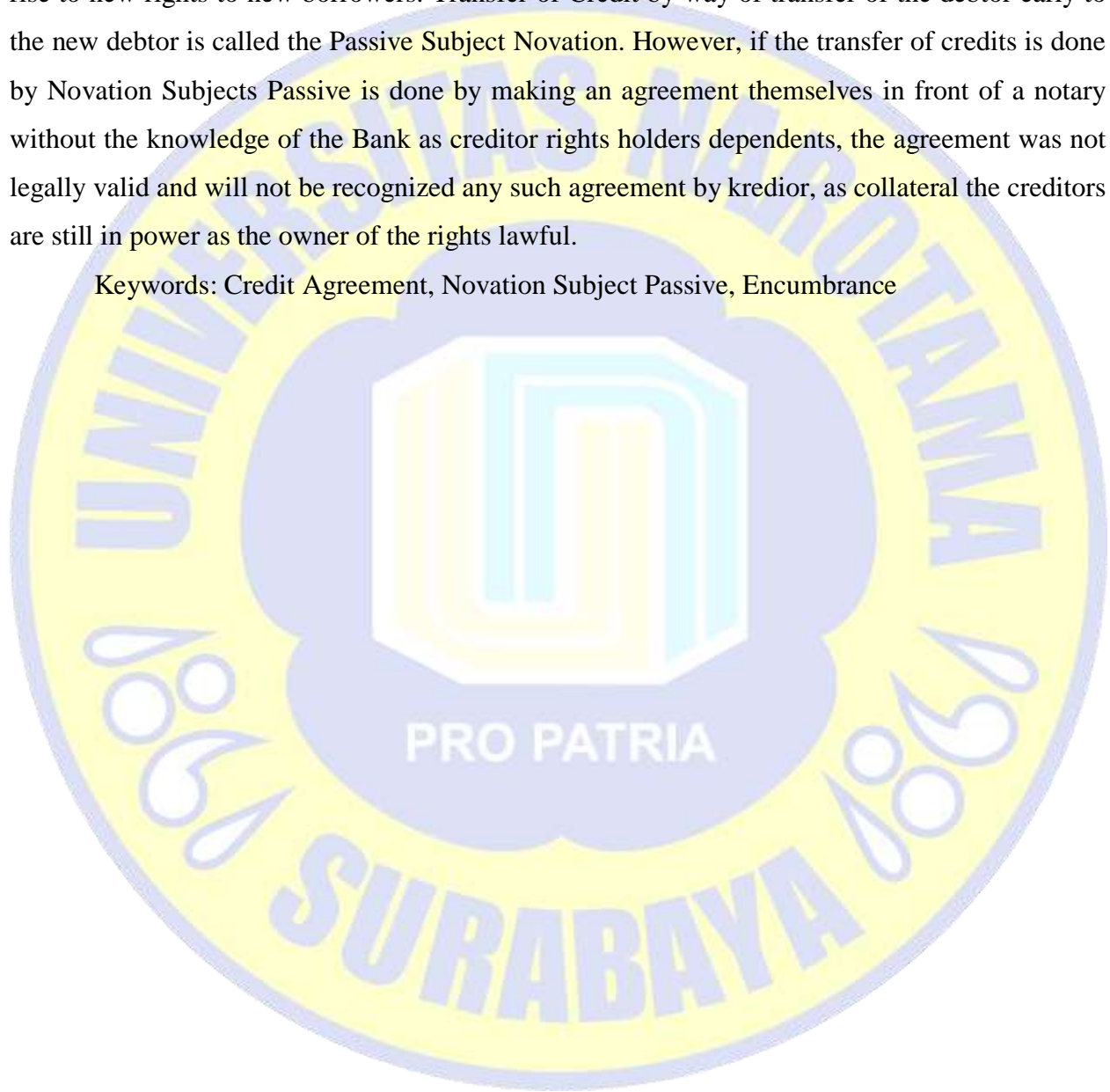
Kata kunci : Perjanjian Kredit, Novasi Subyek Pasif, Hak Tanggungan



## ABSTRACT

One way that is done by a debtor to avoid defaults on housing loans redirecting the credit agreement to another debtor. The transfer of these credits can be done by Cessie, Novation and Subrogation which legal consequences the emergence of three new credit agreement, and give rise to new rights to new borrowers. Transfer of Credit by way of transfer of the debtor early to the new debtor is called the Passive Subject Novation. However, if the transfer of credits is done by Novation Subjects Passive is done by making an agreement themselves in front of a notary without the knowledge of the Bank as creditor rights holders dependents, the agreement was not legally valid and will not be recognized any such agreement by kredior, as collateral the creditors are still in power as the owner of the rights lawful.

Keywords: Credit Agreement, Novation Subject Passive, Encumbrance



## DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN .....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
ABSTRAK.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya .....	1
1.2. Penjelasan Judul.....	10
1.3 Alasan Pemilihan Judul.....	10
1.4 Tujuan Penelitian .....	10
1.5 Manfaat Penelitian .....	11
1.6 Metode Penelitian .....	11
1.7 Pertanggungjawaban Sistematika .....	13
BAB II KEABSAHAN PERJANJIAN PENGALIHAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH TANPA PERSETUJUAN KREDITOR	
2.1 Karakteristik Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah .....	15
2.2 Karakteristik dan Keabsahan Perjanjian Kredit .....	25
2.3 Karakteristik Jaminan Hak Tanggungan .....	31
2.4 Keabsahan Perjanjian Pada Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah ....	42
BAB III AKIBAT HUKUM DARI PENGALIHAN KREDIT TANPA PERSETUJUAN KREDITOR	
3.1 Pengalihan Kredit Melalui Delegsai .....	45
3.2 Akibat Hukum Terhadap Kreditor .....	46
3.2 Akibat Hukum Terhadap Jaminan .....	49
BAB IV PENUTUP	



4.1 Kesimpulan .....	52
4.2 Saran.....	52

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



## KESIMPULAN

- a. Pengalihan kredit dapat dilakukan dengan cara Cessie, Novasi maupun Subrogasi yang ketiganya berakibat hukum timbulnya perjanjian kredit baru, dan menimbulkan hak-hak baru terhadap debitor baru. Akan tetapi jika pengalihan kredit yang dilakukan oleh debitor awal kepada debitor baru dengan membuat perjanjian sendiri di depan notaris tanpa sepengetahuan bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan, maka perjanjian tersebut tidak dianggap sah menurut bank sebagai kreditor, karena jaminan tersebut masih dalam kekuasaan kreditor sebagai pemilik hak yang sah menurut hukum.
- b. Akibat hukum yang timbul jika terjadi pengalihan kredit tanpa persetujuan kreditor selaku pemegang hak tanggungan yaitu munculnya debitor baru yang tidak mempunyai hak kebendaan terhadap jaminan debitor lama yang telah dialihkan, dan terhadap kreditor pemegang hak tanggungan yang memiliki hak kebendaan terhadap jaminan debitor, sehingga jaminan tersebut secara hukum masih merupakan hak dari kreditor sebagai kreditor separatis.

## DAFTAR PUSTAKA

### Literatur :

- Asikin, Zainal, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Fuady, Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1996.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada, Jakarta Media Group, 2005.
- Ikatan Akuntansi Indonesia, *Standart Akuntansi Keuangan*, Salemba Empat, Jakarta 2002.
- Khoidin, M, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Remy Sjahdeni, Sutan, *Hak Tanggungan, Asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah-masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Airlangga University Press, 1996.
- Rivai, M, *Managemen Sumber Daya Manusia Untuk Perusahaan : Dari Teori KePraktik*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Soedewi, Sri, *Hukum Perdata : Hukum Benda, Liberty, Cet V*, Yogyakarta, 2000.
- Subekti, *Aneka Perjanjian Cet.10*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995.
- Suharnoko, dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung, Alfabeta, 2004.
- Suyatno, Thomas, *Kelembagaan Perbankan Edisi Pertama*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1993.
- Usman, Rachmadi, *Aspek-aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997.
- Widjanarko, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2003.

## **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 *tentang Perumahan dan Pemukiman* sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang nomor 01 tahun 2011 *tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman*.

Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 *tentang Perbankan* sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 *tentang Perbankan*.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan*

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 *tentang Perbankan*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## **Internet**

<http://tesis.narotama.ac.id/index.php/detail/29/1123>

<https://www.cermati.com/artikel/prinsip-5c-bank-dan-cara-kredit-anda-diterima>

<http://www.imagebali.net/info-kpr/8-prosedur-over-kredit.php>

<http://www.docstoc.com/docs/48199919/Prinsip-Hukum-Perjanjian>

<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>

<http://fayusman-rifai.blogspot.com/2011/04/hak-tanggungan.html>

<http://arsyadshawir.blogspot.com/2011/11/jenis-jenis-kreditor-dalam-kepailitan.html>  
November 2011

16

## **Lain-lain**

Wawancara dengan Staff PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Basuki Rahmat Surabaya, Pada hari Senin tanggal 19 Desember 2016 jam 10.00 WIB.